嘉手納町住宅マスタープラン
《概要版》

住宅マスタープランとは？

住宅マスタープランとは、住み良い「住まい」・「まち」をつくるための住環境整備を総合的かつ効果的に行うために、県や市町村が各地域の特性を踏まえ、公営住宅及び民間の住宅、住環境、環境問題、コミュニティー、福祉などの広い視野から総合的な住宅政策の基本的な方針をまとめ、具体的な施策などを定めた計画である。

住宅政策の課題

●多様な世帯構成やライフサイクルに対応した、定住化の促進となる支援・助成策の充実

嘉手納町の人口動向は、平成2年から減少傾向にあり、その一方で、世帯数は昭和45年から一貫して増加傾向にある。人口構成では少子高齢化が進行しており、平成12年では高齢者のいる世帯が約34.5％を占めている。世帯の傾向としては、核家族化や世帯分離といった世帯の小規模化が進行しており、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯が増加してファミリー世帯が減少している。

今後は、定住人口の維持が大きな課題となる。定住促進には多様な住宅ニーズに適切に応える住宅政策が必要であり、世帯構成やライフスタイルの多様化へ対応する良質な住宅ストックの形成と、魅力のある住環境の整備が必要である。

●住宅の耐久性能の向上、公・民借家の居住水準向上等による良質なストックの確保

嘉手納町の住まいの状況としては、木造率が高く老朽住宅が多いことが特徴である。これらは災害時の安全性に対して耐熱性、耐火性、耐震性といった問題を抱えている。住宅及び住宅地の安全性の向上が課題であり、建築物の耐震性の向上や不燃物化促進等の災害に強い住まいづくりが求められる。

公営住宅の状況としては、町営住宅の一部では老朽化が進行しており、多様な居住ニーズに対応した住宅ストックの有効活用と老朽公営住宅の建替えが求められる。また、公的な社会資産として有効活用できるよう、ストック活用にあたっては管理運営面においても弾力的な施策を並行的に進めるが必要であり、経済的にゆとりの少ない若年ファミリー層や低所得者層が所得に応じた家賃で入居できる住宅支援の確立が求められる。

さらに、今後は民間集合住宅の増加が予想される。選択性の高い良好な住宅ストックを形成するためには、民間借家においても居住水準の向上を図る必要がある。

●高齢者や障害者等、全ての人がいつまでも安心して暮らせる生活支援策の充実

超高齢社会の到来を控え、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が加速している。高齢者等が住みやすく、さらには高齢者等の生活をサポートする介護者等にとっても使いやすい住宅づくりが必要である。新規住宅についてはバリアフリー住宅あるいは将来のバリアフリー化を考慮した住宅の建設を誘導し、既存住宅についてはバリアフリー化を促進していく必要がある。そのため、バリアフリーリフォーム等といった住宅に関する相談が安心してできる体制づくりが求められる。

また、公営住宅においても入居者の高齢化が進んでおり、設備水準のバリアフリー化への移行が求められるとともに、福祉施策との連携により、賃貸住宅でも安心して住み続けられる支援施策が求められる。民間借家についても同様の居住環境の向上が求められており、高齢者の居住に関する諸制度等を活用して誘導していく必要がある。

●計画的な市街地整備と連携した嘉手納町らしい住環境整備

民間住宅の状況をみると、地区によって住宅規模、木造率、老朽住宅率等の格差がある。特にロータリーを中心とした密集市街地では住宅問題が顕著である。さらに、狭隘道路が多い地域やスプロール地域、外人住宅地等では、脆弱な都市基盤ため建替えが困難な住宅が多くみられる。基盤の弱さは災害時の安全面からも問題であると言える。接道不良の改善などの基盤整備と連携した住宅及び住環境の総合的な整備を図り、町全体としての質の向上を目指す必要がある。

住宅政策の基本方向

将来像

住宅は、人間が生活を行っていく上で欠かすことのできない基盤であり、人を育て、家族と憩い、安らぐことのできる空間である。そして、個々の住宅が集積してコミュニティーが形成され地域となり、地域が集積することで社会が形成されるものであり、住宅はいわば、社会生活の拠点となるものである。
広々とした住宅、緑豊かな住宅、眺めの良い住宅、利便性の良い住宅等、人々が住宅に求めるものは様々である。そして、自分の住む家が安心・安全であることは人間が生活を送っていく上で最低限必要な条件である。
本町は広大な米軍基地の存在により、人々は狭い限られた市街地の中で生活を送っている状況にある。特に、密集市街地では築年数が30年を超える老朽住宅の割合が高くなっており、市街地の基盤整備ともに住環境の改善が必要である。また、少子高齢化が進行する中、若い世代が減少しており活力の低下が懸念されることおり、この対策も急務であると考えられる。
これらを踏まえて、本町の住まいづくりにおける将来像を

「健やかに暮らせるまち　かでな」

と設定して、住んでいる人は住み続けたい、そして町外の人々が住んでみたいと思うような魅力ある住環境の創出を目指す。

将来フレーム

本計画の目標年次である平成32年までに想定される住宅の基本フレーム（住宅建設戸数）、高齢者用住宅のフレームを設定する。

1）住宅の基本フレーム

将来人口、世帯数及び世帯人員の推計結果をまとめると以下のとおりとなる。

■人口、世帯数、世帯人員の推計結果（嘉手納町）

	平成12年	平成22年	平成32年
人口	13,661	12,798	11,628
世帯数	4,408	4,639	4,800
世帯人員	3.1	2.8	2.4

○平成32年における普通世帯数:4,762世帯（平成12年:4,381世帯）

○平成32年までに新設される住宅戸数:381戸

○平成32年における持ち家戸数:2,467戸（平成12年:2,669戸）

○平成32年における公営借家戸数:349戸（平成17年:405戸）

2）高齢者住宅供給フレーム

高齢者人口については、計画人口（人口フレーム）で用いた「コーホート法」に基づき、平成32年における高齢者人口を2,864人と想定した。

世帯数に関しては、昭和60年～平成12年度国勢調査のデータを使用し、時系列回帰分析により平成32年における「65歳以上のいる一般世帯」、「高齢単身世帯」及び「高齢夫婦世帯」それぞれの構成比のトレンドを推計した。

■高齢世帯の構成の推計　（単位：世帯）

	普通世帯数	高齢世帯数					
				高齢単身世帯		高齢夫婦世帯	
			総世帯数に占める割合（高齢世帯率）		総世帯数に占める割合		総世帯数に占める割合
昭和60年	3826	929	24.3%	156	4.1%	74	1.9%
平成2年	4,069	1,037	25.5%	204	5.0%	111	2.7%
平成7年	4,200	1,231	29.3%	230	5.5%	199	4.7%
平成12年	4,381	1,520	34.7%	345	7.9%	257	5.9%
平成32年	4,762	2610	54.8%	807	16.9%	543	11.4%

資料：国勢調査

次に、高齢者世帯のうち居順水準未満の世帯数を想定した。

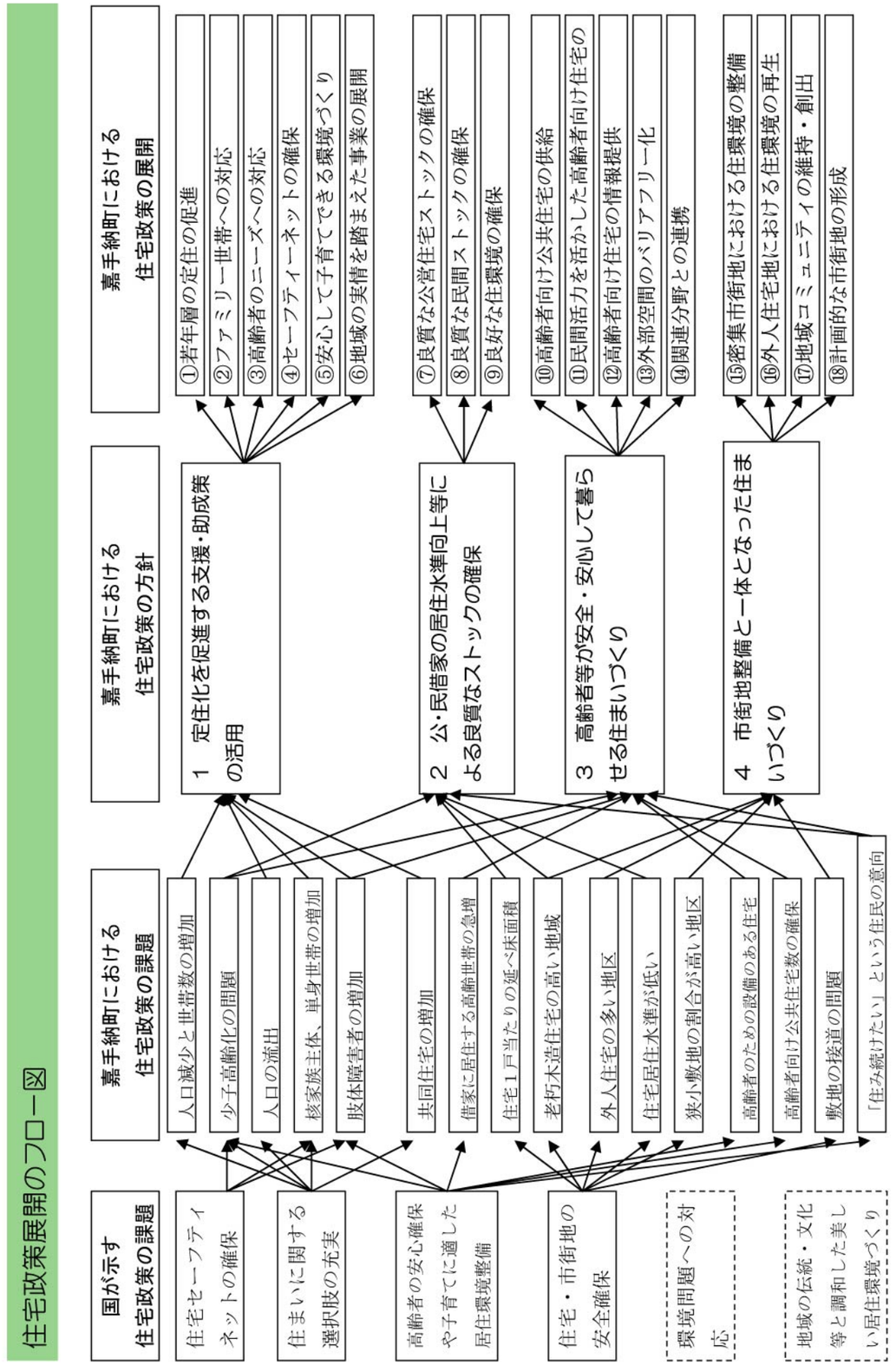
■平成32年における居住水準未満世帯数

世帯構成	持ち家	民営借家
65歳以上の世帯員のいる世帯	1,307	230
高齢単身世帯	221	160
高齢夫婦世帯	172	20

次に、上表の高齢者世帯の中でも特に住宅困窮度が高いと想定される世帯層を「民間借家」に居住する「高齢単身世帯」及び「高齢夫婦世帯」で、かつ低所得である世帯層に絞り込む。

低所得については、民営借家に居住する高齢者世帯のうち、およそ9割が公的住宅の支援が必要とされる世帯層（沖縄県第六期住宅五箇年計画策定調査による）と見込まれることから、「高齢単身世帯」ないし「高齢夫婦世帯」で民間借家に居住する世帯のうち160世帯を優先的対象世帯とする。

住宅政策展開のフロー図



住宅政策の展開

1　定住化を促進する支援・助成策の活用

豊かな住生活の実現に向け、様々な世代（若年、ファミリー、高齢者等）、所得階層（低所得層、中堅所得層）、家族形態（単身世帯、夫婦世帯、母子世帯等）の世帯が居住できるよう、多様なライフスタイルに対応した住まいの確保を目指す。

①若年層の定住の促進

嘉手納町においては、若年層の減少が顕著であり、特にロータリー東地区やロータリー西地区では若年層の割合が低く、良好なコミュニティを存続させるためにも若者の定住が望まれる。今後は、若年層が居住できるような住宅ストックの確保のため、老朽戸建住宅の共同住宅への建替え、中古の戸建住宅を賃貸する等、住宅市場の活性化の方策について検討を進めていく。

［政策メニュー］
a各種制度を活用した賃貸住宅の供給
b新たなライフスタイルに対応した共同住宅居住の普及

②ファミリー世帯への対応

民間住宅においては、居住ニーズと住宅ストックとのミスマッチ（狭小な共同住宅にファミリー世帯が居住し、戸建住宅に高齢者の夫婦・単身世帯が居住する）を解消するため、中古住宅の流通による住宅市場の活性化や、定期借地・定期借家等の多様な住宅供給手法の普及に努める。また、無理なく住宅を取得できるよう住宅に関する情報提供や相談体制の充実に努める。

［政策メニュー］
a中古の戸建住宅の賃貸住宅化
b「定期借家制度」の活用による住み替え支援システムの検討
c「定期借地制度」の活用による住宅取得の促進
d宅地や住宅取得に関する情報提供の充実

③高齢者のニーズへの対応

本町は高齢者の割合が高く、高齢者が望む住まい方は、心身の状況や経済状況、家族形態や住まいの状況等により様々である。高齢者向け住宅の確保だけでなく、情報提供等により住まいの豊富な選択肢の確保に努める。

［政策メニュー］
aシルバーハウジング
b高齢者向け優良賃貸住宅の供給

④セーフティーネットの確保

住宅困窮者の安定した居住確保のため、市場において適正な水準の住宅を確保できない町民に対し、公共住宅を柔軟かつ公平に提供する
また、屋良町営住宅の老朽化が著しく、建替えが望まれるが、建替えに際しては、高齢者世帯、ファミリー世帯等、様々な世帯がバランスよく住まえるよう工夫する。

［政策メニュー］
a公営住宅整備事業

⑤安心して子育てできる環境づくり

定住化を促すためには、将来を担う子供たちを安心して育てていく環境に恵まれていることが、重要な条件の1つといえる。このため、ハードとソフトの両面からの環境づくりに努める。

［政策メニュー］
a子育て支援施策と連携した総合的な住環境づくりの推進
b公営住宅の子育て支援対策の充実

⑥地域の実情を踏まえた事業の展開

従来の補助制度では、その要件によって補助の対象外となる場合もあり、一体的な整備が難しい側面もあった。国は平成17年に「地域住宅交付金制度」を創設しており、本町においても有効的な活用を検討する。

［政策メニュー］
a地域住宅計画の作成

2　公・民借家の居住水準向上等による良質なストックの確保

少子高齢化の進行、人口減少社会の到来を目前に控え、環境・資源・エネルギー問題が深刻化するなかで、良いものをつくって長く大切に使うという考え方が今後はより重要になってくる。よって、今後は良質な住宅ストックの形成・確保を推進し、公共及び民間住宅の既存ストックを長期的に有効活用を図るため、適切な維持管理体制による品質の保持、改修による品質の改善を図る。

⑦良質な公営住宅ストックの確保

本町の公営住宅ストックにおいては、特に屋良町営住宅の老朽化が著しいため、建替えが望まれるが、その場合、「良質な性能」を備えたものとする。その他の公共住宅においても、維持管理を徹底し、今後の居住ニーズの変化に対応するため、リフォーム等を施しながら、長期的に有効活用を図る。

［政策メニュー］
a地域住宅計画の作成

⑧良質な民間ストックの確保

本町の民間ストックの現状をみると、沖縄県全体に比べ、居住水準以下の割合が高く、誘導居住水準を満たす割合が低い。特に密集市街地における居住水準が低く、今後、基盤整備と併せた、建替えや改築を促進により良好な住宅ストックの確保が必要である。
外人住宅においては、老朽化が著しいことから、小規模な集合住宅への建替えによる未接道の住宅の解消など、「良質な性能」と「良好な住環境」に配慮した建替えの誘導・支援に努める。
また、「住宅性能表示制度」の活用を促進し、市場競争を通じた民間ストックの質的向上や既存ストックの有効活用を図る。

［政策メニュー］
a住宅性能表示制度の普及促進
b質の高い住宅確保のための情報提供

⑨良好な住環境の確保

良好な住環境の確保のため、特に基盤の整った屋良土地区画整理事業地区や屋良ハイツ、埋立地区等においては、潤いある住環境の形成を図るため地区計画や緑地協定等の導入を促進する。

［政策メニュー］
a地区計画等の活用

3　高齢者等が安全・安心して暮らせる住まいづくり

本町は、高齢化の進行が著しく、特にロータリー東地区やロータリー西地区の密集市街地における高齢者の割合が高い。また、高齢者ほど「今後も、住み続けたい」という意向が強いため、高齢者等が住み慣れた家や地域で、安心して悠々と生きがいを持った生活を営むために、心身の状況や経済状況、ライフスタイル等に対応した良質な住まいの形成が必要である。そのために、高齢者等が安全に暮らせる住宅の確保及び高齢者の生活に応じた住宅の改善を図っていく。

⑩高齢者向け公共住宅の供給　　⑪民間活力を活かした高齢者向け住宅の確保

高齢者夫婦世帯あるいは高齢単身世帯は今後も増加することが予測され、高齢者の住まい方については様々な形態が考えられる。
公共住宅については、シルバーハウジングや高齢者向け優良住宅等、適切な家賃負担で入居可能な住宅供給の安定を図る。また、既存公共ストックを活用し、高齢者向けの住宅へのリフォームも検討する。
民間住宅については、高齢者向け優良賃貸住宅等の活用による高齢単身・夫婦世帯向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給促進に努める。これは、新たに建設するだけでなく、既存ストックのリフォームにより、手すりの設置、広い廊下、段差の解消など高齢者に対応した住宅への改良も含め支援していく。

［政策メニュー］
a「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度」及び「家賃債務保証制度」の普及啓発
b終身建物賃貸借制度の活用促進
c介護保険制度の適正な活用

⑫高齢者向け住宅の情報提供

高齢者が円滑に入居し、安心して生活できる賃貸住宅市場を整備するため、高齢者に対する賃貸情報の提供体制を確立する（高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度）。

本町においては、持ち家に居住する高齢者の割合が高く、高齢者が自らによる持ち家のバリアフリー化を促進することが特に重要となるので、バリアフリー化に対する融資制度や手法などの情報提供・相談機能を充実させる。

その他、高齢者の住宅資産を活用した生活資金の確保の情報提供（リバースモゲージ等）に努める。

［［政策メニュー］
a高齢者等の住宅改造支援体制づくり
b各種制度の活用による賃貸住宅のリフォームの普及促進
c維持管理やリフォームに関する情報提供

⑬外部空間のバリアフリー化

個々の住宅だけでなく、高齢者等が生活しやすい環境の形成を図るため、道路等のバリアフリー化や公共施設のバリアフリー化に努める。

［政策メニュー］
a福祉のまちづくり条例に準じた道路等の整備

⑭関連分野との連携

豊かで快適な住環境づくりのための様々なバックアップ体制や組織づくりを図るため、保健・医療・福祉分野の施策と連携したサービス等の支援体制の整備に努める。

［政策メニュー］
a福祉施策と連携した安心居住の推進

4　市街地整備と一体となった住まいづくり

市街地整備と連携して防災に強い安全な住宅及び住環境づくりを進めるとともに、住宅地のバリアフリー整備や市街地景観の創出といった総合的なまちづくりを市街地整備と一体となって展開し、嘉手納町らしいゆとりある良好な生活空間の形成を図る。

⑮密集市街地における住環境の整備

ロータリー東地区やロータリー西地区の密集市街地においては、狭小な敷地に建築物が建ち並び、未接道や4m未満の道路に面した敷地が多く、建替えが困難であるために、老朽化した木造住宅が多く残っている状況である。さらに土地や建物に対する権利関係や賃借関係が輻輳し、かつ住民の高齢化が進行しているために、建築物の共同建替えや公共施設整備に向けた地権者等の意見調整が困難な状況である。

しかし、住環境上、防災上改善が必要であるため、狭隘道路の拡幅整備を積極的に行い、老朽住宅の個別の建替えや共同化を促進し、建築物の不燃化や空地の確保等、安全でゆとりのある住環境の形成に努める。

［政策メニュー］
a共同化による住環境の改善の検討
b面的な整備の検討

⑯外人住宅地における住環境の再生

西地区は、外人住宅が多く立地するために、その特有の敷地形態により区画道路が少ない状況であり、未接道の敷地も多い。また、外人住宅は老朽化が著しく建替えの時期にきているが、土地や建物に対する権利関係や賃借関係が輻輳しており、改修、改築が進まない状況である。

今後は、未接道宅地を含んだ数戸の外人住宅を、一団の住宅（小規模の集合住宅）への建替え等、ゆとりある住環境を活かした嘉手納らしい住宅地の形成を促進する。

［政策メニュー］
a共同化による住環境改善の検討

⑰計画的な市街地の形成

本町の東地区は、ミニ開発等による無秩序な市街地の形成が懸念されるため、計画的な道路の配置を行い、適切な市街地の形成に努める。

［政策メニュー］
a地区計画の活用
b土地区画整理事業の検討

⑱地域コミュニティの維持・創出

スージ小（狭隘道路）は、住民が立ち話をするなど地域コミュニティにとって重要な空間でもある。今後、狭隘道路の拡幅整備によるポケットパークの整備、老朽住宅の建替えの促進等、住宅地の再編を行っていくにあたり、コミュニティの維持・創出に配慮する。

また、その際には、嘉手納町の個性を活かしたまちづくりを人と地域がともに進めていけるよう、行政・住民・民間事業者・NPOの連携との協働により、パートナーシップに基づいた住宅政策の展開を目指す。

［政策メニュー］
a良好なコミュニティを生む多世代交流仕組みづくり
b住民ワークショップの開催